

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka)
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Dolný Lopašov
zastúpená starostom PaedDr.Hanou Madrovou
IČO: 00312452
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: **Lenka Alchusová,**odná
bytom 922 04 Dolný
/ďalej len nájomca/

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy.

ČLÁNOK II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je jednoizbový byt č. 3 v sekcii A., nachádzajúci sa v 16-bytovom nájomnom dome súpisné číslo 387, postaveného na parcele č. 2712/11 v k.ú. Dolný Lopašov, ktorého vlastníkom je prenajímateľ - Obec Dolný Lopašov.
2. Predmetný byt pozostáva z predsiene o ploche 6,7 m², kuchyne o ploche 12,6 m², kúpeľne a WC o ploche 4,4 m² a obývacej izby o ploche 17,9 m². Celková výmera bytu je 41,60 m².
3. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, digestorom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

ČLÁNOK III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Dolný Lopašov č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi /ďalej len nariadenie obce/. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú - 3 roky do 14.1.2017. V súlade s čl. 4 nariadenia obce sa nájom po uplynutí dohodnutej doby, na základe dohody zmluvných strán, predlžuje vždy najviac o ďalšie 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa čl. III. ods.4. a čl.5 VZN č. 5 / 2006, ak obecné zastupiteľstvo obce nerozhodne inak.

5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /technický pasport bytu/.
7. Táto zmluva je neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice.

ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSŤ ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a/ Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie odovzdať do užívania nájomcovi a počas trvania nájomného vzťahu udržiavať byt v tomto stave na svoje náklady.
- b/ Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a/ Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.
- b/ Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s užívaním bytu.
- c/ Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- d/ Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- e/ Umožniť vstup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľom.
- f/ Vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- g/ Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- h/ Zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájomnom bytovom dome.
- ch/ Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným výkon ich práv.

3. Ďalšie povinnosti nájomcu:

- a/ Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
- b/ Neprihlásiť inú osobu ako seba a rodinných príslušníkov, žijúcich s nimi v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
- c/ Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv, vyplývajúcich z nájmu bytu, na iné osoby.
- d/ Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
- e/ Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- f/ Na svoje náklady požiada o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu na miesto, na ktoré bude vyst'ahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

**ČLÁNOK V.
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ
S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **83,25 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 7,- Sk / m², čo mesačne činí čiastku **9,66 €**.
2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku **499,50 €** pri zápise žiadosti o pridelenie bytu, čo činí šesť mesačných splátok nájomného.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu opráv je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Zálohová platba za odber plynu **30,00 €** Sk/mesačne je splatná do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred. Vyúčtovanie zálohovej platby za dodávku plynu je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
5. Vyúčtovanie dodávky vody je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania. Pri vyúčtovaní za odber vody je nájomca povinný prenajímateľovi poskytnúť aktuálny odpočet stavu teplej a studenej vody, na základe ktorého prenajímateľ vykoná zúčtovanie
6. Úhradu za stočné splaškovej vody bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe odpočtu spotrebovanej vody v m³ za daný štvrt'rok.
Výpočet stočného sa bude vykonávať štvrt'ročne, po fakturácii z TAVOSu podľa vzorca:
Poplatok obce za vývozy žumpy za prepočítavaný štvrt'rok v Eur : spotrebovaná voda za celý bytový dom v prepočítavanom štvrt'roku v m³ (podľa faktúry TAVOSu) = cena v Eur / m³ spotrebovanej vody.
Nájomca je povinný platbu uhradiť do 14 dní od zverejnenia výpočtu.
7. Spotrebu plynu za dodávku teplej vody bude prenajímateľ nájomcom účtovať podľa vzorca :
0,3 GJ x počet spotrebovanej teplej vody (m³) : 0,034 : 0,88 x cena plynu za m³
8. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za televízny a rozhlasový prijímač priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
9. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je nájomca povinný uhradiť zálohovo vo výške 4,- € mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
10. Zúčtovanie zálohovej platby za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
11. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je splatný spolu s nájomným, je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

ČLÁNOK VI. ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po predložení notárskej zápisnice podľa článku IV. bod f/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa predloženia uvedenej notárskej zápisnice.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. ZÁNİK NÁJMU BYTU

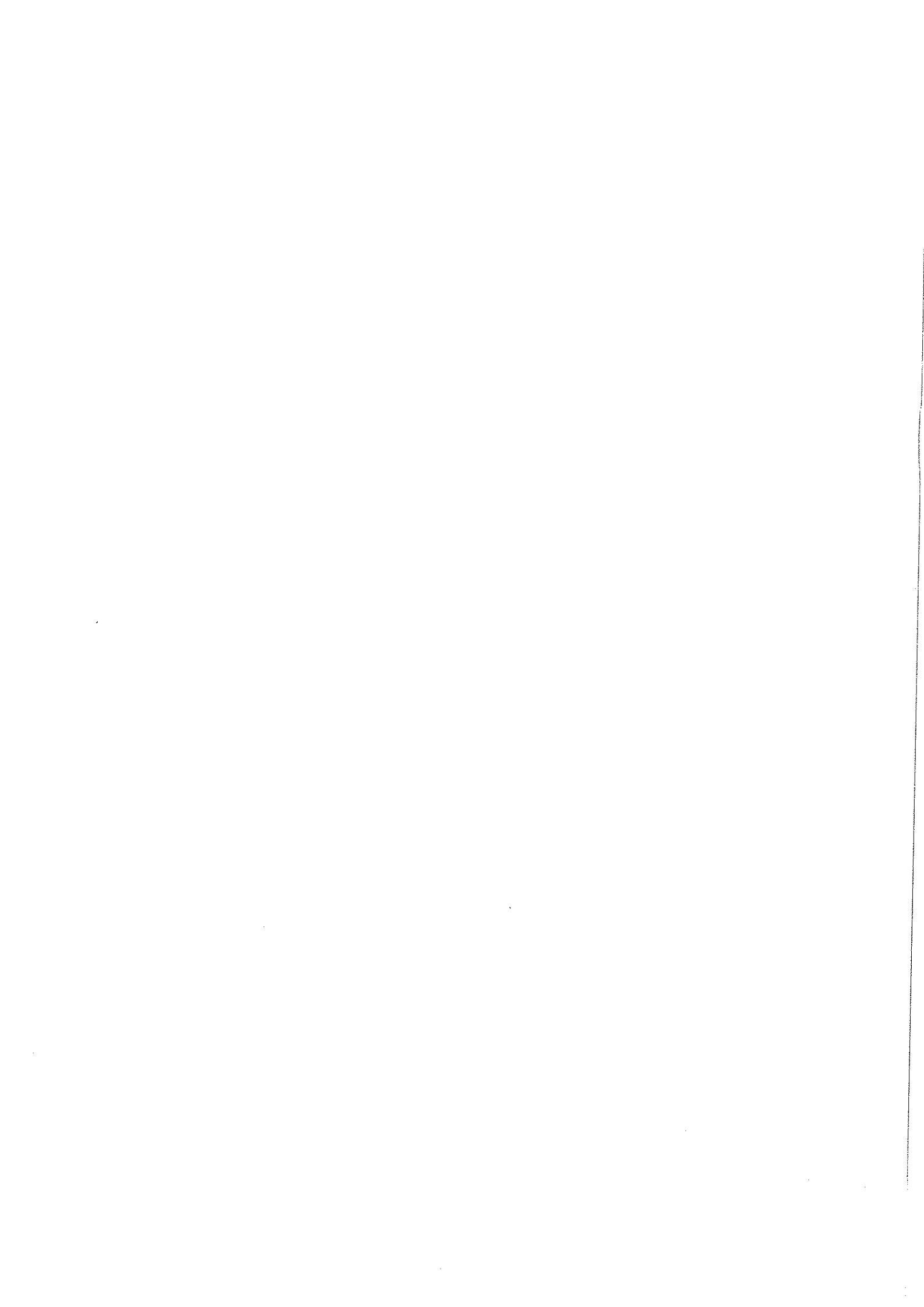
1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zanikne aj na základe písomnej dohody medzi zmluvnými stranami alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.
4. Nájomca môže dať výpoveď bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
 - a/ ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - d/ ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomca jeden rovnopis, dva rovnopisy budú použité pre notársku zápisnicu.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola napísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v omyle alebo tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnom Lopašove dňa ~~7.07.2014~~ 24 JAN. 2014.





Obec Dolný Lopašov 79, PSČ 922 04

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Byt č. 3 – sekcia A.

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Predsieň	6,70	m ²	Plávajúca podlaha
Kuchyňa	12,60	m ²	Plávajúca podlaha
Obývačka	17,90	m ²	Plávajúca podlaha
Kúpeľňa + WC	4,40	m ²	Dlažba
Plocha spolu	41,60	m ²	

VYBAVENIE	Množstvo	Jednotka
Kuchynská linka s antikor. drezom s odkvap. plochou	2,90	bm
Kuchynský sporák kombinovaný EUROTECH	1	ks
Digestor ADRO	1	ks
Sprchovací kút rohový	1	ks
Sprchovacia batéria	1	ks
Umývadlo	1	ks
WC kombi	1	ks
Batérie stojankové pákové drez + umývadlo	2	ks
Batérie zo steny	-	ks
Vývod na práčku + odtok	1	ks
Elektronický vrátnik vchodových dverí	1	ks
Zásuvka – prívod na telefón vonkajšej linky	1	ks
Vchodové dvere protipožiarne do bytu	1	ks
Vnútorné dvere drevené typové biele + presklené	1	ks
Okno plastové	4	ks
Ventilátor vo WC a kúpeľni	1	ks
Radiátor + kúpeľňový radiátor	2+1	ks
Balkón	-	ks
Balkónové dvere plastové	1	ks
Dvozásuvka elektrická	6	ks

MERAČE ENERGIÍ V BYTOCH

Plynomer na chodbe	áno
Elektromer na chodbe, ističe v byte	áno
Vodomer studenej vody v byte	áno
Vodomer teplej vody v byte	áno

SPOLOČNÉ ČASTI BYTOV	Schodiskový priestor, chodby, sklady, prístupová komunikácia, hlavné vchodové dvere, ks radiátorov na chodbách
SPOLOČNÉ ZARIADENIA	Kotolňa, hlavný plynomer, hlavný vodomer, hlavný elektromer